

浙江子城律师事务所关于嘉北低效工业用地再开发
地块用于土地储备项目专项债券发行之
法律意见书

浙江子城律师事务所

2026 年 9 月

浙江子城律师事务所关于 嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备项目 专项债券发行之法律意见书

(2026) 子城法律意见字第 245号

第一部分 前言

根据《中华人民共和国律师法》、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库[2020]43号）、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预[2016]155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（中共中央办公厅、国务院办公厅联合发布）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，律师事务所（以下简称“本所”）作为嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备项目专项债券的专项法律顾问，就本项目的相关事宜，出具本法律意见书。

（一）本法律意见书采用的基本方法

- 1、审阅相关主体提供的资料、信息与文件；
- 2、与相关主体的有关人员会面和访谈；
- 3、核查相关主体网络渠道的资料、信息与文件；
- 4、查阅截止本法律意见书出具日前专项债券项目其他中介机构出具的专业报告；

5、依据相关法律、政策、程序及实际操作惯例作出的法律判断。

（二）本法律意见书基于下述假设与限制

1、所有相关主体提交给本所的文件均是真实的，所有提交文件的复印件与原件均是一致的；

2、所有相关主体提交给本所的文件均由相关当事方合法授权、签订和递交；

3、所有相关主体提交给本所的文件上的签字、印章均是真实的；

4、所有相关主体对本所作出的有关事实的阐述、声明、保证（无论书面还是口头作出的）均为真实、准确的；

5、描述或者引用法律问题所涉及的事实、信息和数据均是截止至本法律意见书出具日相关主体提供给本所的所限于前述规定的有效事实、信息和数据；

6、本所根据专项债券项目具体情况对某些事实进行跟踪核实和确认，但不保证在本法律意见书出具之后某些情况是否会发生变化。

（三）对出具本法律意见书，本所律师特作如下声明：

1、本所及本所经办律师已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规发表法律意见。

2、本所及本所经办律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所及本所经办律师已得到委托方的保证，即委托方已向本所提供了本所认为制作法律意见书所必须的、与原件核对一致的书面

材料、副本材料和口头陈述，其所提供的文件和材料是真实、完整、有效的，且无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5、本所及本所经办律师仅就本项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所律师同意发行人部分或全部在发行文件中自行引用法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所按照律师行业公认的执业标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵单位提供的文件和有关事实进行了核查验证，发表法律意见如下。

释 义

在本法律意见书中，除另有说明外，下列词语或简称具有如下特定含义：

本期债券	指	嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备项目专项债券
本项目	指	嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备项目专项债券项目
本所	指	浙江子城律师事务所
《专项评价报告》	指	浙江中铭会计师事务所有限公司《嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备的地方政府专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二部分 正文

一、项目基本情况

（一）项目概况

嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备的地方政府专项债券项目聚焦产业空间需求、聚焦城乡一体布局、聚焦近期项目落地，统筹考虑产业发展、空间布局和开发建设时序，大力推进存量建设用地更新，精细化利用增量建设用地，促使产业功能区相对集中连片，全面提升发展质量和空间利用效能，加强全域协同合作。项目不仅是对土地资源的优化配置，更是推动区域高质量发展、实现经济转型升级和社会和谐的重要举措。通过科学规划和实施，该项目有望成为城市更新和产业升级的典范工程。

项目位于嘉兴市秀洲区嘉北街道，东至和平街，南至洪殷路，西至华云港，北至北横港。片区总用地面积约 162.8521 公顷（2442.78 亩），包含 4 个地块，地块总面积为 16.2823 公顷（244.23 亩），地块完成开发后全部出让。

（二）地块现状情况

嘉北街道低效工业用地再开发地块项目片区面积 162.8521 公顷（2442.78 亩），共涉及 4 个地块，地块总面积 16.2823 公顷（244.23 亩）。当前地块均纳入嘉兴市 2026 年土地储备计划和 3 年滚动计划，收储后由嘉兴市土地储备中心统一管理，具备纳入储备条件。

（三）项目性质

项目为片区综合开发项目。

（四）项目主管部门

项目主管部门为嘉兴市自然资源和规划局。

（五）项目实施期限

项目实施周期计划为 2026 年 3 月至 2029 年 9 月。

（六）主要内容与规模

嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备的地方政府专项债券项目包含 4 个地块，收储面积 244.23 亩，项目位置、四至范围及面积如下表所示：

序号	区块名称	地块标识码	地块名称	土地坐落及地块范围	土地面积（亩）	原用途	规划用途
1	嘉北低效工业用地再开发地块	3304112026R000063	地块一	东至城北路，南至云海路，西至振兴路，北至伟洋不锈钢厂房用地界	160.40	工矿仓储用地	工业用地
2	嘉北低效工业用地再开发地块	3304112026R000074	地块二	东至振兴路、南至中环西路、西至锦云公寓、北至北至锦云路	34.74	未利用地	住宅用地
3	嘉北低效工业用地再开发地块	3304112026R000088	地块三	东至和平街、南至吉力创意园用地界、西至河道、北至同心路	26.91	未利用地	住宅用地
4	嘉北低效工业用地再开发地块	3304112026R000099	地块四	东至中环西路、南至洪殷路、西至河道、北至万豪广场	22.18	未利用地	商业用地
					244.23		

（四）项目估算及资金筹措

嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备的地方政府专项债券项目本次融资涉及 4 个土地储备地块，项目总投资为 38900.00 万元。

本项目估算 38900.00 万元，由财政资金统筹保障。其中预算安排 8900.00 万元，占比 22.88%；发行地方政府专项债券 30000.00 万元，占比 77.12%。其中 2026 年 7 月已发行专项债 3000.00 万元，债券期限 5 年，债券利率 1.49%/年，本次计划发行专项债 27000.00 万元，债券期限 5 年。

募集资金使用：本次债券所募集资金全部用于本土地储备项目。

据此，本所律师认为，本项目资金需求已作安排，债券所募集资金全部用于本土地储备项目，符合专项债券发行相关法律、法规规定。

（五）项目实施单位

项目实施单位为嘉兴市土地储备中心。统一社会信用代码：12330400470950721L；土地储备机构名录代码：TC330400。

本所律师认为，嘉兴市土地储备中心是经批准设立的具有独立法人资格且有效存续的机关法人，具有相应民事权力能力和民事行为能力；历史沿革合法合规、依法有效存续；为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备作为项目实施的主体资格。

（六）项目合法性

经本所律师核查，截止至本法律意见书出具之日，嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备项目专项债券发行已取得嘉兴市政府批复文件，当前地块均纳入嘉兴市 2026 年土地储备计划和 3 年滚动计划，收储后由嘉兴市土地储备中心统一管理，具备纳入储备条件。

据此，本所律师认为，本项目已按规定取得批复，纳入土地储备计划，符合专项债券发行相关法律、法规规定。

二、预期偿债资金来源

浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《专项评价报告》浙中会咨[2026]第 1223 号（以下简称“财评报告”），评估分析认为：

项目收入来源于土地出让收入。本项目包含 4 个地块，规划用途为工业用地、住宅用地和商业用地，可出让面积 244.23 亩，预计于 2029 年及以前完成出让。

（1）项目运营收益预测

嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备的地方政府专项债券项目，预计将在 2026 年、2028 年和 2029 年出让，假设全部于计划出让年度内出让完毕。以土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：（金额单位:人民币万元）

区块	地块名称	预计土地出让收入	按国家及省级等法定计提比例计提的成本、税费	预计土地出让收益	预计出让年度
嘉北低效工业用地再开发地块	地块一	8733.25	1981.05	6752.20	2026 年
	地块二	20987.04	4553.70	16433.34	2028 年
	地块三	16256.80	3527.36	12729.44	2029 年
	地块四	5183.63	1132.74	4050.89	2029 年
合计		51160.72	11194.85	39965.87	

根据估算表明，本项目可用于偿还融资本息的土地出让收益 39965.87 万元，对应本项目融资到期本息总计 32923.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

（2）现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2026-2031 年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2031 年项目本息偿还后，仍有 9965.87 万元的期末结余资金。

综上，本所律师认为，基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，且根据财评报告分析具有一定收益性。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

据此，本所律师认为，本期专项债券的偿债资金安排能满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定。

三、中介服务机构

（一）财务评价报告出具机构资质

本次《专项评价报告》由浙江中铭会计师事务所有限公司出具，浙江中铭会计师事务所有限公司现持有嘉兴市市场监督管理局于 2021 年 12 月 15 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 9133040168450779P），浙江中铭会计师事务所有限公司系依法注册成立的有限责任公司，具有出具审计报告的资质，具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格。

（二）律师事务所资质

本次法律意见书由浙江子城律师事务所出具。浙江子城律师事务所现持有浙江省司法厅于 2020 年 4 月 19 日核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码为 31330000E971166416)，浙江子城律师事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由浙江子城律师事务所陆颖怡、唐佳芸律师作为签署律师，其均持有浙江省司法厅核发律师执业证书，且均已经过年度年检。

综上，浙江子城律师事务所系经批准依法成立的合伙型律师事务所，具备为本期专项债券出具法律意见书的资质，在本法律意见书上签字的律师具备相应的从业资格。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本项目实施主体嘉兴市土地储备中心，具备独立法人资格，为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，具备项目实施主体资格。

（二）截至本法律意见书出具日，本期专项债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的批复并纳入土地储备计划，项目合法合规，符合国家的产业政策。

（三）根据浙江中铭会计师事务所有限公司出具的《专项评价报告》，本嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以土地出让金收入

所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。能满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合专项债券相关政策法规的有关规定。

（四）为本项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的浙江子城律师事务所及经办律师、浙江中铭会计师事务所有限公司具备相应的业务资格，且通过年度检验。

（五）本项目未发现可能影响本次发行及未来债务偿还的重大法律风险，具备公开发行专项债券的条件，专项债券不存在实质性法律障碍。

本法律意见书正本一式三份，经本所经办律师签字及本所盖章后生效，各份具有同等法律效力。

（以下无正文）

本页无正文，为《浙江子城律师事务所关于嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备项目专项债券发行之法律意见书》之签字盖章页)



经办律师

陆颖怡

陆颖怡

唐佳芸

唐佳芸

2026年9月15日